



GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GOVERNANÇA E GESTÃO
SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 159/2025



Loja
Rua Aratiba, 950, Centro,
Erechim, RS



DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA
ABRIL / 2025



24130000074445



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 159/2025

FICHA RESUMO

Objeto

Parte de Terreno urbano e benfeitorias objeto da **matrícula nº 54.491** e **GPE nº 25.936**

Objetivo

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

Finalidade

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0007444-5** para alienação.

Localização

Rua Aratiba, 950, Centro, Erechim, RS

Área avalianda

Área Benfeitoria: 74,80 m² (matrícula)

Proprietário

IPERGS - Estado do Rio Grande do Sul

Resultado da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 280.000,00**

Avaliadores

Engenheiro Civil Luiz Fernando Daruy Oliveira

Porto Alegre – RS, abril de 2025





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

SUMÁRIO

1	SOLICITANTE	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3	FINALIDADE	4
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
5	PROPRIETÁRIO	5
6	ENDEREÇO	5
7	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
8	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
9	METODOLOGIA	8
10	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	8
11	AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	9
12	CONCLUSÃO	15
13	RESPONSÁVEIS PELO LAUDO	15
14	ANEXOS	16





24130000074445



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

1 SOLICITANTE

SPGG /DEAPE/FTIPERGS

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do **valor de mercado** de parte do imóvel.

3 FINALIDADE

Instruir processo **24/1300-0007444-5** para alienação.

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- na **Certidão de Matrícula nº 54.491**, referência livro 02, fls. 01, datada de 07/03/2022, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Erechim- RS.
- na **Ficha cadastral GPE nº 25.936**;
- no **PROA: 24/1300-0007444-5**;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **31/03/2025**

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei N° 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

4.2 ESCOPO DE TRABALHO

Na presente análise considerou-se que toda a **documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada**, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Ainda, as informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- Investigações envolvendo aspectos legais;
- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;







Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / SPGG

Identificação	
Descrição conforme a Matrícula:	
Nº 54.491 MATRÍCULA  REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ERECHIM - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Erechim, 20 de novembro de 2008 FLS.: 01 MATRÍCULA Nº 54.491	MATRÍCULA NÚMERO 54.491 - (cinquenta e quatro mil e quatrocentos e noventa e um). IMÓVEL: LOJA NÚMERO DOIS (02), localizado no ANDAR TERREO, do PRÉDIO EM ALVENARIA, construído em 1973, com acesso pela Rua Aratiba, sob número 950; desta mesma rua, adjacente à entrada principal, à direita de quem de frente, pela mesma rua olha o edifício, com as seguintes áreas: Área Privativa de 74,80m²; e Área Ideal no Terreno de 2,335m²; estando dito Prédio construído sobre o LOTE URBANO SEM NÚMERO, da Rua Aratiba, nesta Cidade de Erechim, Estado do Rio Grande do Sul, com a ÁREA de UM MIL METROS E OITENTA DECÍMETROS QUADRADOS (1.000,80m²), estando localizado no Lado Par da Rua Aratiba, onde faz frente e na esquina formada pela Rua Aratiba, Avenida Santa Dal Bosco, e a Rua Polônia, dentro do Quarteirão formado: ao Norte, com a Rua Polônia; ao Sul, com a Avenida Santo Dal Bosco; a Leste, com a Rua Aratiba; e, a Oeste, com a Rua Marcelino Ramos; com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, na extensão de 36,00 metros, com a Rua Polônia; ao SUL, na extensão de 38,00 metros, com Avenida Santos Dal Bosco; a LESTE, na extensão de 34,00 metros, com a Rua Aratiba, onde faz frente; e, a OESTE, na extensão de 21,60 metros, com parte do mesmo lote sem número, de propriedade de propriedade do Estado do Rio Grande do Sul. PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, Autarquia Previdenciária Estadual, inscrito no CNPJ 92.829.100/0001-43, com sede na Avenida

Características da região e entorno
Atividade predominante: Mista
Padrão construtivo do entorno: Normal
Zoneamento: Centro
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Médio
Pavimentação logradouro: Asfalto
Pavimentação passeio: Basalto
Infraestrutura: ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Esgoto pluvial, ☐ Esgoto sanitário, ☐ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☐ Sem infraestrutura, ☒ Telefone
Serviços públicos: ☒ Coleta de lixo, ☒ Comércio, ☒ Correios, ☒ Educação, ☐ Lazer, ☐ Rede bancária, ☐ Saúde, ☐ Segurança, ☒ Transporte coletivo, ☐ Sem serviços públicos,
Influências valorizantes: ☐ Clubes, ☒ Comércio, ☐ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☐ Estações, ☐ Hospital, ☐ Mercados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☐ Parques/prças, ☐ Posto policial, ☒ Posto de saúde, ☐ Shopping, ☐ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação, ☐ Sem influências valorizantes
Influências desvalorizantes: ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes, ☒ Sem influências desvalorizantes

Características do imóvel
Formato do terreno: Regular
Situação de quadra: Esquina
Cota: No nível
Vegetação: Sem vegetação
Uso do solo: Mista
Acesso: Bom
Topografia: Aclive leve (até 10%)
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☒ Muro, ☐ Sem cerca, ☐ Tela



Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca	
Área do terreno: 1.000,80 m²	
Medida da frente do terreno: 34,00m	Confrontação da frente:Leste
Medida lateral 1 do terreno: 36,00m	Confrontação da lateral 1:Norte
Medida lateral 2 do terreno: 38,00m	Confrontação da lateral 2:Sul
Medida dos fundos do terreno: 21,60m	Confrontação dos fundos:Oeste

Condição de ocupação*		
☐ Ocupado	☐ Ocupado (não autorizado)	☒ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria

7.2 BENFEITORIAS

GPE 25.936	Idade aparente: 20	Área = 74,80 m²	Nº de pav. 01		
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia		
	☐ Rústico	☐ Novo	☐ Apartamento		
	☐ Proletário	☐ Entre novo e regular	☐ Box		
	☐ Econômico	☒ Regular	☐ Casa		
	☒ Simples	☐ Entre regular e reparos simples	☐ Galpão		
	☐ Médio	☐ Reparos simples	☒ Loja		
	☐ Superior	☐ Entre reparos simples e importantes	☐ Pavimento		
	☐ Fino	☐ Reparos importantes	☐ Prédio		
	☐ Luxo	☐ Entre reparos importantes e s/ valor	☐ Terreno		
	☐ Outros	☐ Sem valor	☐ Outros		
Material utilizado:					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
☐ Madeira	☐ Madeira	☐ Cerâmica	☐ Alumínio	☐ Pintura	☐ Portante
☐ Lajota	☐ Laje	☐ Fibro cim. ondulado	☒ Ferro	☐ Tijolo à vista	☒ Concreto
☒ Cerâmica	☐ Gesso	☐ Fibro cim. estrutural	☐ Madeira	☐ Fulget	☐ Madeira
☐ Basalto	☐ PVC	☐ Alumínio	☐ PVC	☒ Cerâmica	☐ Metálica
☐ Granitina	☐ Placas acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. identificada
☐ Vinílico	☒ Aglomerado	☒ Laje		☐ Vidro	
☐ Carpete	☐ S/forro	☐ Capim		☐ Pedra	
☒ Cimento		☐ Telha de zinco		☐ Reboco chapiscado	
☐ Outros		☐ Outros		☐ Outros	





8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Erechim localiza-se na região Noroeste do estado do Rio Grande do Sul e possui população estimada de 105.705¹. Em 2021, o PIB per capita era de R\$ 64.103. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 135 de 497 entre os municípios do estado e na 557 de 5570 entre todos os municípios. Já o percentual de receitas externas em 2023 era de 56,91%, o que o colocava na posição 457 de 497 entre os municípios do estado e na 5038 de 5570. Em 2023, o total de receitas realizadas foi de R\$ 527.417.451,72 (x1000) e o total de despesas empenhadas foi de R\$ 494.736.119,7 (x1000). Isso deixa o município nas posições 23 e 23 de 497 entre os municípios do estado e na 317 e 328 de 5570 entre todos os municípios. Por conta disso, identificou-se as seguintes características de mercado:

Desempenho do mercado	☐ Desaquecido	☒ Normal	☐ Aquecido
Número de ofertas	☒ Baixo	☐ Médio	☐ Alto
Liquidez	☒ Baixa	☐ Média	☐ Alta
Absorção pelo mercado	☒ Demorada	☐ Normal	☐ Rápida

9 METODOLOGIA

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

- Tratamento dos dados:

- Tratamento dos dados:

() metodologia científica – inferência estatística:

(x) metodologia clássica – fatores de homogeneização.

Conforme disposto na ABNT NBR 12653-2:2011 – Parte 2: Imóveis Urbanos - Subitem 8.2.1.4.2: “O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando”. Além disso, os fatores devem ser calculados por metodologia científica, sendo justificados de forma prática e teórica. Ainda, a aplicação dos fatores deve ser restrita a tipologia do imóvel avaliando, a abrangência regional e o campo de aplicação.

10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

Grau de Fundamentação

Pontos obtidos: 09

Grau de Precisão

☐ Grau I

☒ **Grau II**

☐ Grau III

☐ Grau I

☒ **Grau II**

☐ Grau III

¹ Fonte: IBGE, 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/erechim/panorama>





11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1.1 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área Terreno (m²)	74,80

11.1.2 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Segundo Júnior (2019)², a técnica de homogeneização por meio de fatores consiste em modificar os preços dos elementos da amostra, com base em seus diversos atributos, de modo que, ao final do tratamento, os preços homogeneizados se refiram a um imóvel de características padronizadas (paradigma). Para o cálculo dessas relações, realiza-se a análise através da regressão linear simples das variáveis. O uso da regressão possibilita obter uma homogeneização dos dados de forma científica evitando o uso de fatores predeterminados.

		Intervalo Adm Item 2 - NBR 14653
Número de Elementos	5	Grau II
Número de Variáveis Independentes	1	

VARIÁVEIS			
Elem	VALOR	area terreno	VU R\$/m²
1	480000,00	91,90	5223,07
2	250000,00	84,00	2976,19
3	690000,00	182,00	3791,21
4	400000,00	75,00	5333,33
5	1200000,00	233,00	5150,21
Avaliando		74,80	

Média	4494,80
S (Desv. Padrão)	1056,44
CV (Coef. De Variação)	23,50%

² JÚNIOR, R. N.: **Avaliação de Bens, Princípios Básicos e Aplicações**. 3ª ed. Leud, 2019.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Intervalo Adm Item 4 - NBR 14653	
Grau III	0,80 a 1,25
Grau II	0,50 a 2,00
Grau I	0,40 a 2,50

Elem	VU	F area terreno	Fatores em Conjunto	Intervalo Adm Item 4
1	5223,07	0,994778715	0,99	Grau III
2	2976,19	0,997184095	1,00	Grau III
3	3791,21	0,968144121	0,97	Grau III
4	5333,33	0,999938616	1,00	Grau III
5	5150,21	0,953690638	0,95	Grau III

V Hom mult	V Hom aditivo	Ti ²	Ri ² (mult)	Ri ² (adit)
5195,80	5195,80	530370,4981	743,7144846	743,7144846
2967,81	2967,81	2306184,45	70,23561419	70,23561419
3670,44	3670,44	495045,0205	14585,94594	14585,94594
5333,01	5333,01	703132,8698	0,107179994	0,107179994
4911,71	4911,71	429564,1598	56883,75349	56883,75349
Σ		4464296,999	72283,75672	72283,75672

	V Hom mult	V Hom aditivo
Média	4415,75	4415,75
S (Desv. Padrão)	1042,57	1042,57
CV (Coef. De Variação = S/Média)	23,61%	23,61%
Coefficiente de Homogeneidade	98,38%	98,38%

- CH – Coeficiente de Homogeneidade dos Modelos³: Coeficiente que assume valor máximo igual a 1, podendo assumir valores negativos, e indica o quão homogêneo é a amostra;
- T(i)²: é o resíduo de cada elemento em relação à média dos elementos observados elevado ao quadrado;
- R(i)²: é o resíduo de cada elemento já homogeneizado em relação aos valores observados elevado ao quadrado.

³ LIMA, G. P. A.: **O coeficiente de Homogeneidade na Homogeneização por Fatores**. 2º Seminário Internacional de Real Estate da América Latina da LARES – Latin American Real Estate Society, São Paulo, SP, 2001.





11.1.3 VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET

O Critério de Chauvenet é um Método estatístico desenvolvido para a detecção de outliers. Através desse critério supõe-se que uma medição arbitrária pode ser rejeitada se a probabilidade de obter o desvio da média para esse valor é menor do que o inverso do dobro do número de medições (TAYLOR, 2012)⁴. Nesse método, o tamanho da amostra é significativo na sua utilização. Afinal, em uma amostra grande, são poucas as chances de que um dos valores afetem a média de forma significativa, já que o valor divergente deve estar muito longe da média para “mover” a distribuição. Isso faz com que a utilização de poucos dados tenha exigências mais rígidas.

Tabela de Chauvenet			V Hom Mult	V Hom Ad	Teste Ch Mult	Teste Ch Ad	Resultado Mult	Resultado Ad
1,65	crítico	1	5195,80	5195,80	0,75	0,75	Ok	Ok
n	d/s	2	2967,81	2967,81	1,39	1,39	Ok	Ok
5	1,65	3	3670,44	3670,44	0,71	0,71	Ok	Ok
6	1,73	4	5333,01	5333,01	0,88	0,88	Ok	Ok
7	1,8	5	4911,71	4911,71	0,48	0,48	Ok	Ok

11.1.4 CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA E DO INTERVALO DE PREDIÇÃO

➤ Intervalo de Confiança: intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança (ABNT NBR 14653-2:2011)⁵;

INTERVALO DE CONFIANÇA		
t crítico =	1,533	
Limites	L = Xm ± tcrit * S/√n	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L. inferior =	3.700,99	3.700,99
L. superior =	5.130,52	5.130,52
IC = (Ls-Li)/M	32,37%	32,37%
Grau de Precisão	II	II

➤ Intervalo de Predição: estimativa de um intervalo de valores, a partir de dados de mercado observados, dentro do qual novos dados do mesmo contexto estarão contidos, com determinada probabilidade (ABNT NBR 14653-2:2011).

⁴ TAYLOR, J. R. *Introdução à Análise de Erros: O Estudo de Incertezas em Medições Físicas*. University of Colorado: Bookman, 2012. 329 ISBN 8540701367.

⁵ ABNT NBR 14653-2: *Avaliação de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos*, Rio de Janeiro, 2011.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

INTERVALO DE PREDIÇÃO		
t crítico =	1,533	
Limites	Lsi = Xm + tcrit * S/(v(1+1/n))	
	V Hom mult	V Hom aditivo
L. inferior =	3.714,87	3.714,87
L. superior =	5.116,64	5.116,64
IC = (Ls-Li)/M	31,74%	31,74%
Grau de Precisão	II	II

➤ Distribuição Normal⁶: A probabilidade através da curva normal padrão é obtida por meio das áreas sob o gráfico da função densidade, as quais são encontradas em tabelas. Em geral, essas tabelas fornecem a probabilidade de que a variável normal padrão Z esteja entre zero e um valor z, isto é, $P(0 < Z < z)$, e $Z = (X - \mu) / \sigma$, onde:

μ : Ponto de máximo da distribuição;

σ : Desvio Padrão

➤ Distribuição t de Student⁷: Aproxima-se da distribuição normal N(0,1) quando v (graus de liberdade) é significativamente grande. Para v pequeno, a curva da função densidade de probabilidade da distribuição t possui a mesma forma da normal padrão, sendo diferente somente no aspecto do achatamento. Ou seja, a curva da distribuição t é um pouco mais achatada, significando que essa distribuição possui maior variabilidade que a normal padrão, onde:

T crítico: valor tabelado obtido através dos graus de liberdade e grau de confiança desejado;

Figura 1 – Tabela de Valores para Distribuição T-Student

DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT: St(n)																	VALORES CRÍTICOS DE t tais que $P(-t_c < t < t_c) = 1 - p$																	Graus de liberdade	
																	p = 90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	5%	4%	2%	1%	0,2%	0,1%				
1	0,188	0,325	0,510	0,727	1,000	1,378	1,883	3,078	6,314	12,706	15,894	31,821	63,657	318,309	636,619	1	1	1																	
2	0,142	0,288	0,445	0,672	0,918	1,061	1,386	1,983	2,920	4,303	4,949	9,865	9,852	22,327	31,598	2	2	2																	
3	0,137	0,277	0,424	0,584	0,785	0,978	1,250	1,638	2,383	3,182	3,482	5,441	5,841	10,214	12,824	3	3	3																	
4	0,134	0,271	0,414	0,569	0,741	0,941	1,190	1,533	2,132	2,776	2,999	3,747	4,040	7,173	8,610	4	4	4																	
5	0,132	0,267	0,408	0,558	0,727	0,920	1,158	1,476	2,015	2,671	2,756	3,365	3,632	5,893	6,859	5	5	5																	
6	0,131	0,265	0,404	0,553	0,718	0,906	1,134	1,440	1,943	2,447	2,612	3,143	3,370	5,208	5,959	6	6	6																	
7	0,130	0,263	0,402	0,549	0,711	0,896	1,119	1,415	1,895	2,395	2,517	2,958	3,498	4,795	5,408	7	7	7																	
8	0,130	0,262	0,399	0,546	0,706	0,889	1,108	1,387	1,880	2,306	2,449	2,896	3,355	4,501	5,041	8	8	8																	
9	0,129	0,261	0,398	0,543	0,703	0,883	1,100	1,383	1,853	2,282	2,388	2,821	3,250	4,297	4,781	9	9	9																	
10	0,129	0,260	0,397	0,542	0,700	0,879	1,093	1,372	1,812	2,228	2,359	2,784	3,189	4,144	4,587	10	10	10																	
11	0,128	0,260	0,396	0,540	0,697	0,876	1,088	1,363	1,786	2,201	2,328	2,718	3,106	3,925	4,357	11	11	11																	
12	0,128	0,259	0,395	0,539	0,695	0,873	1,083	1,356	1,782	2,179	2,303	2,681	3,055	3,830	4,248	12	12	12																	
13	0,128	0,259	0,394	0,538	0,694	0,870	1,079	1,350	1,771	2,180	2,282	2,650	3,012	3,882	4,221	13	13	13																	
14	0,128	0,258	0,393	0,537	0,692	0,868	1,076	1,345	1,761	2,145	2,254	2,624	2,977	3,787	4,140	14	14	14																	
15	0,128	0,258	0,393	0,536	0,691	0,866	1,074	1,341	1,753	2,131	2,248	2,602	2,947	3,733	4,073	15	15	15																	
16	0,128	0,258	0,392	0,535	0,690	0,865	1,071	1,337	1,746	2,120	2,236	2,582	2,921	3,688	4,015	16	16	16																	
17	0,128	0,257	0,392	0,534	0,689	0,863	1,069	1,333	1,740	2,110	2,224	2,567	2,898	3,646	3,965	17	17	17																	
18	0,128	0,257	0,391	0,533	0,688	0,862	1,067	1,330	1,734	2,101	2,216	2,552	2,878	3,610	3,922	18	18	18																	
19	0,127	0,257	0,391	0,533	0,688	0,861	1,066	1,328	1,729	2,093	2,207	2,539	2,861	3,578	3,883	19	19	19																	
20	0,127	0,257	0,391	0,533	0,687	0,860	1,064	1,325	1,725	2,086	2,197	2,528	2,845	3,552	3,850	20	20	20																	
21	0,127	0,257	0,391	0,532	0,686	0,859	1,063	1,323	1,721	2,080	2,189	2,518	2,831	3,527	3,819	21	21	21																	
22	0,127	0,256	0,390	0,532	0,686	0,858	1,061	1,321	1,717	2,074	2,183	2,508	2,819	3,505	3,785	22	22	22																	
23	0,127	0,256	0,390	0,532	0,685	0,858	1,060	1,319	1,714	2,069	2,177	2,500	2,807	3,485	3,752	23	23	23																	
24	0,127	0,256	0,390	0,531	0,685	0,857	1,059	1,318	1,711	2,064	2,172	2,492	2,797	3,467	3,723	24	24	24																	
25	0,127	0,256	0,390	0,531	0,684	0,856	1,058	1,316	1,708	2,060	2,168	2,488	2,787	3,450	3,690	25	25	25																	
26	0,127	0,256	0,390	0,531	0,684	0,856	1,058	1,315	1,706	2,056	2,162	2,479	2,779	3,435	3,675	26	26	26																	
27	0,127	0,256	0,389	0,531	0,684	0,855	1,057	1,314	1,703	2,052	2,158	2,473	2,771	3,421	3,722	27	27	27																	
28	0,127	0,256	0,389	0,530	0,684	0,855	1,056	1,313	1,701	2,048	2,154	2,467	2,763	3,408	3,708	28	28	28																	
29	0,127	0,256	0,389	0,530	0,683	0,854	1,055	1,311	1,699	2,045	2,150	2,462	2,758	3,396	3,745	29	29	29																	
30	0,127	0,256	0,389	0,530	0,683	0,854	1,055	1,310	1,697	2,042	2,147	2,457	2,750	3,385	3,725	30	30	30																	
35	0,126	0,255	0,388	0,529	0,682	0,852	1,052	1,306	1,690	2,030	2,133	2,438	2,724	3,340	3,707	35	35	35																	
40	0,126	0,255	0,388	0,529	0,681	0,851	1,050	1,303	1,684	2,021	2,123	2,423	2,704	3,307	3,690	40	40	40																	
50	0,126	0,254	0,387	0,528	0,679	0,849	1,047	1,298	1,676	2,009	2,098	2,390	2,680	3,232	3,658	50	50	50																	
60	0,126	0,254	0,387	0,527	0,679	0,848	1,045	1,296	1,671	2,000	2,090	2,380	2,660	3,207	3,635	60	60	60																	
120	0,126	0,254	0,386	0,526	0,677	0,845	1,041	1,289	1,666	1,990	2,076	2,358	2,617	3,180	3,646	120	120	120																	
=	0,126	0,253	0,524	0,674	0,842	1,036	1,282	1,645	1,960	2,054	2,328	2,576	3,090	3,290	3,291	=	=	=																	
p = 90%																	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	5%	4%	2%	1%	0,2%	0,1%					

Fonte: AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016

⁶ AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016.

⁷ AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

11.1.5 VALORES HOMOGENEIZADOS

A seguir, apresenta-se a tabela que compara o valor unitário dos dados e seu respectivo valor homogeneizado. Além disso, apresenta-se o gráfico de aderência do modelo.

Elem	Valor Unitário Original	V. Homog.
1	5.223,07	5.195,80
2	2.976,19	2.967,81
3	3.791,21	3.670,44
4	5.333,33	5.333,01
5	5.150,21	4.911,71





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

11.1.6 RESULTADOS

Amplitude Intervalo de Confiança 80%				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	3.700,99	276.833,81	3.700,99	276.833,81
Máximo	5.130,52	383.762,73	5.130,52	383.762,73

Campo de arbítrio: +- 15% NBR 14653:2				
	V Hom Multiplicativo		V Hom Aditivo	
Mínimo	3.753,39	280.753,53	3.753,39	280.753,53
Máximo	5.078,12	379.843,01	5.078,12	379.843,01

Marcar com X Valor Homogeneizado escolhido:	
Valor Homogeneizado Multiplicativo	
Valor Homogeneizado Aditivo	x

Campo de Arbítrio +-15%			
Valor Final do Avaliando (R\$)			
	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Unitário =	3.753,39	4.415,75	5.078,12
Valor Total =	280.753,53	330.298,27	379.843,01

NBR 14653 - Parte 2 - Anexo A.10 - **Avaliação Intervalar** - Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80 % para a estimativa de tendência central(9);
- b) ao campo de arbítrio

9) O intervalo de confiança será utilizado se o objetivo for estimar o valor de mercado. Se o objetivo for estimar preços, utiliza-se o intervalo de predição.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

11.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Esta calculado no modelo.

12 CONCLUSÃO

Optamos pelo mínimo do campo de arbítrio, visto que o imóvel está localizado um pouco mais afastado do centro comercial que os outros dados amostrais. Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado⁸) de mercado:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 280.000,00

(duzentos e oitenta mil reais)

data de referência da avaliação: abril/2025

13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

LUIZ FERNANDO DARUY OLIVEIRA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 162.444

Especialista em Infraestrutura Eng^a Civil DIAVA/DEAPE

ID 4507509/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Especialista em Infraestrutura Eng^a Civil DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01

Porto Alegre, abril de 2025

⁸Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

14 ANEXOS

14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1: Fachada



Fonte: DIAVA (31/03/2025)

Figura 2: Fachada



Fonte: DIAVA (31/03/2025)

Figura 3: interno



Fonte: DIAVA (31/03/2025)

Figura 4: Interno



Fonte: DIAVA (31/03/2025)

Figura 5: Rua Polônia



Fonte: DIAVA (31/03/2025)

Figura 6: Rua Aratiba



Fonte: DIAVA (31/03/2025)





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS



CERTIDÃO

CNM: 099283.2.0054491-73

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Município de Erechim

Ofício de Registro de Imóveis

Lizete Faller - Oficial Designada

Página 1 de 1

CNM: 099283.2.0054491-73	
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ERECHIM - RS	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	
Erechim, 20 de novembro de 2008	
FLS.: 01	MATRÍCULA Nº 54.491
MATRÍCULA NÚMERO 54.491 - (cinquenta e quatro mil e quatrocentos e noventa e um). IMÓVEL: LOJA NÚMERO DOIS (02), localizado no ANDAR TÉRREO, do PRÉDIO EM ALVENARIA, construído em 1973, com acesso pela Rua Aratiba, sob número 950; desta mesma rua, adjacente à entrada principal, à direita de quem de frente, pela mesma rua olha o edifício, com as seguintes áreas: Área Privativa de 74,80m², e Área Ideal no Terreno de 2.335m², estando dito Prédio construído sobre o LOTE URBANO SEM NÚMERO, da Rua Aratiba, nesta Cidade de Erechim, Estado do Rio Grande do Sul, com a ÁREA de UM MIL METROS E OITENTA DECÍMETROS QUADRADOS (1.000,80m²), estando localizado no Lado Par da Rua Aratiba, onde faz frente e na esquina formada pela Rua Aratiba, Avenida Santa Dal Bosco, e a Rua Polônia, dentro do Quarteirão formado: ao Norte, com a Rua Polônia; ao Sul, com a Avenida Santa Dal Bosco; a Leste, com a Rua Aratiba; e, a Oeste, com a Rua Marcelino Ramos; com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, na extensão de 36,00 metros, com a Rua Polônia; ao SUL, na extensão de 38,00 metros, com Avenida Santos Dal Bosco; a LESTE, na extensão de 34,00 metros, com a Rua Aratiba, onde faz frente; e, a OESTE, na extensão de 21,60 metros, com parte do mesmo lote sem número, de propriedade de propriedade do Estado do Rio Grande do Sul. PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - IPERGS, Autarquia Previdenciária Estadual, inscrito no CNPJ 92.829.100/0001-43, com sede na Avenida Borges de Medeiros, nº 1945, na cidade de Porto Alegre/RS. REGISTRO ANTERIOR: Transcrição número 76.653 do Livro 3º "AV", às folhas 101, deste cartório, Erechim, 20 de novembro de 2008. Oficial Substituto <i>Adelino F. Chianazzo</i> RS 9.80. Selo: 0185.02.0800010.04874 - RS 0,30. Av.1 - 54.491 - Protocolo número 189529 do Livro 1º "AC", às Folhas 17. "ABERTURA DE MATRÍCULA" - CERTIFICO que a presente matrícula foi aberta mediante a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Erechim/RS, em 21 de Fevereiro de 2008 e 30 de Setembro de 2008, arquivadas neste Cartório, juntamente com a Petição datada de 15 de Outubro de 2008. Erechim, 20 de novembro de 2008. Oficial Substituto <i>Adelino F. Chianazzo</i> PP, - RS 17,50. Selo: 0185.03.0800010.08191 - RS 0,40 Av.2 - 54.491 - Protocolo número 249861, do Livro 1º "AL", às folhas 169, de 13/01/2017. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - CERTIFICO que referente à utilização da edificação, a administração e demais disposições do então denominado EDIFÍCIO IPE-ERECIM, foi registrada a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO sob nº 33.595 no Livro 03, neste Cartório. Erechim, 18 de janeiro de 2017. Registrador Substituto <i>Albert Tiago Grando</i> MA. - RS 38,20. Selo: 0185.01.1300002.63255 - RS 0,45; 0185.03.1300001.67329 - RS 0,85	

Ficam ressalvadas ocorrências relativas a eventual existência de indisponibilidade de bens originária da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB ou de provimento judicial ou administrativo, não averbadas por falta de indicação de CPF ou CNPJ na matrícula.

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Erechim/RS, quinta-feira, 5 de setembro de 2024, às 13:06:57.

MRP

Total: NÚMERO

Envio do Matrícula 54.491 - 1 página: NÚMERO 0185.03.1800004.00510 - NÚMERO

Banca em livro e arquivos: NÚMERO 0185.03.1800004.00510 - NÚMERO

Processamento eletrônico de dados: NÚMERO 0185.03.2400002.21474 - NÚMERO

Documento assinado por ALBERT TIAGO GRANDO 00425482090.

O hash SHA256 do documento é

474D9864F9714858C91551C1D1A9B19EB70E4FD7F65A78094F4C

24DC86534532

Albert Tiago Grando - Escrevente Autorizado



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS

<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>

Chave de autenticidade para consulta

099283 53 2024 00068651 96

Endereço: Praça da Bandeira, 140 - Centro - CEP: 99.700-010 - Erechim/RS - Fone: (54) 3522-1392





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25936

DADOS GERAIS			
Número do Cadastro:	25936	Classificação:	PROPRIO
Nome de Referência do Imóvel:		Nome de Referência das	
Classificação do Bem Público:	DOMINIAL	Unidade Associada:	
Tipo do Imóvel:	LOJA COMERCIAL	Situação de Destinação:	NAO DESTINADO
Situação de Regularização:	EM REGULARIZACAO	Índice de Destinação (%):	0,000000
Descrição:	Tramita pagamento de condominio 19/1300-0000427-0; Tramita regularização de Uso Prefeitura 17/2442-		
Em Alienação:	Não	Nº Incorporação PROA/SPI:	18/2400-0005779-7
Lei Autorizativa de Alienação:		Nº Alienação PROA/SPI:	
Data Lei Autorizativa Alienação:		CIB:	
Nº tombo antigo do imóvel:		CCIR:	
Uso irregular:		CAR:	
Tombado Patr. Histórico:	Não	VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	
Nº Inscrição Municipal:	492	Tipo de Valor	Esfera Competente Legislação Número/Ano

BAIXA IMÓVEL	
Motivo da Baixa:	Data da Baixa:
Nº Processo da Baixa SPI:	Nº Processo da Baixa PROA:
Informações Adicionais Baixa:	

PROCESSOS					
Data Consulta	Nº Processo	Data Abertura	Assunto	Tipo Assunto	Situação
17/06/2021	17244200035670	17/04/2017	Imóveis		Ativo
16/01/2025	22130000001722	06/01/2022	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Arquivado
08/03/2022	22130000020530	07/03/2022	Imóveis		Ativo
13/07/2022	22130000003903	13/07/2022	Imóveis		Ativo
16/01/2025	23130000007661	06/02/2023	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Arquivado
10/01/2024	24130000001448	10/01/2024	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
13/12/2024	24130000074445	13/12/2024	Alienar Bens	Venda	Ativo
16/01/2025	25130000000706	03/01/2025	Programação Financeira	Programação de Pagamento	Ativo
27/02/2025	25144000006950	31/01/2025	Imóveis	Acompanhamento	Ativo

LOCALIZAÇÃO	
Zona:	Urbana
Unidade da Federação:	Rio Grande do Sul
Município:	ERECHIM
Bairro/Distrito:	CENTRO
Logradouro/Localidade:	RUA ARATIBA
Numero/Lote:	950
Quadra:	
Complemento:	LOJA 02
CEP:	
Ponto Referência:	





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25936

GEORREFERÊNCIA

DATUM:

Fuso:

Meridiano Central:

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica:

Este:

Norte:

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau:

Latitude minuto:

Latitude segundo:

Longitude grau:

Longitude minuto:

Longitude segundo:

HISTÓRICO DE ENDEREÇOS

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: EM REGULARIZACAO

Tipo de Registro: Matrícula

Número do Registro: 54491

Livro: 2RG

Folha: 01

Cartório: RI DE ERECHIM

Comarca: ERECHIM

Data do Registro: 20/11/2008

Forma de Incorporação: INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO

Valor de Incorporação: R\$ 1,00

Propriedade / Posse:

Data registro patrimônio União:

Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 1.000,80

Frente (m): 36,00

Área com fração (m²): 74,7598

Fração Ideal (m²): 0,074700

Profundidade Equivalente (m):

Área Disponível (m²): 1.000,80

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral

Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

36,00





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25936

TERRENO VISTORIA

Informações complementares

Vegetação:

Uso do solo:

Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):

Frete (m):

CONFRONTANTES VISTORIA

Leste:

Oeste:

Norte:

Sul:

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

Espécie	Nome referência	Área útil (m²)	Área total (m²)	Averbação	Nº pavimentos	Área disponível (m²)
LOJA		74,80	74,80		0	74,80

INFORMAÇÕES DE VISTORIA

VISTORIA

INFRAESTRUTURA

Serviços e instalações

Pavimentação do logradouro:

Pavimentação passeio:

Zoneamento:

Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:

Tráfego de veículos:

Atividade predominante:

ASPECTOS MERCADOLÓGICOS

Acessibilidade do imóvel:

Perspectivas de mercado:

Diagnóstico de mercado:

DOCUMENTOS

Data	Tipo Documento	Nome Documento
24/11/2022	CERTIDAO	CERTIDÕES NEGATIVAS ERECHIM.
21/11/2022	CERTIDAO	E-
21/11/2022	CERTIDAO	PROTOCOLO_RGE-
07/07/2022	CERTIDAO	CND ERECHIM - GPE 25936.PDF
03/06/2022	VISTORIA /	VISTORIA 11-2022- GPE 25936.PDF
01/06/2022	VISTORIA /	VISTORIA 11-2022- GPE 25936.PDF
07/03/2022	MATRICULA	MAT 54491.PDF





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 25936

Data	Tipo Documento	Nome Documento
15/12/2021	LEI / DECRETO /	LEI 15764-2021 - GESTAO DE
01/06/2021	LEI / DECRETO /	DECRETO ESTADUAL NA 55916-
30/11/2019	LAUDO DE	LAUDO 129 2019 GPE 25936
28/02/2019	HISTÓRICO	Ficha.pdf
06/04/2018	LEI / DECRETO /	LEI COMPLEMENTAR NA 15144-
25/09/2017	MATRÍCULA	Matr 54491.pdf
12/05/2017	PUBLICAÇÃO	Sumula Termo Conc - Mun
10/05/2017	TERMO /	Termo Conc Rem - Mun Erechim.pdf
18/08/2014	MATRÍCULA	Mat. 54491.pdf
20/11/2008	MATRÍCULA	MATRÍCULA 54491.PDF

IMAGENS

DECLARAÇÃO

HISTÓRICO

Data	Tipo	Nº de Processo	Anexo
28/02/2019	Classificação	19130000004270	Ficha.pdf

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

VISTORIA

Data da vistoria:
Empresa vistoriadora:
Vistoriador (a):
Observações da vistoria:
Situação de localização:
Obstruído:
Motivo da obstrução:
Contato no local:
Telefone do contato:
Pertence ao Estado do RS:

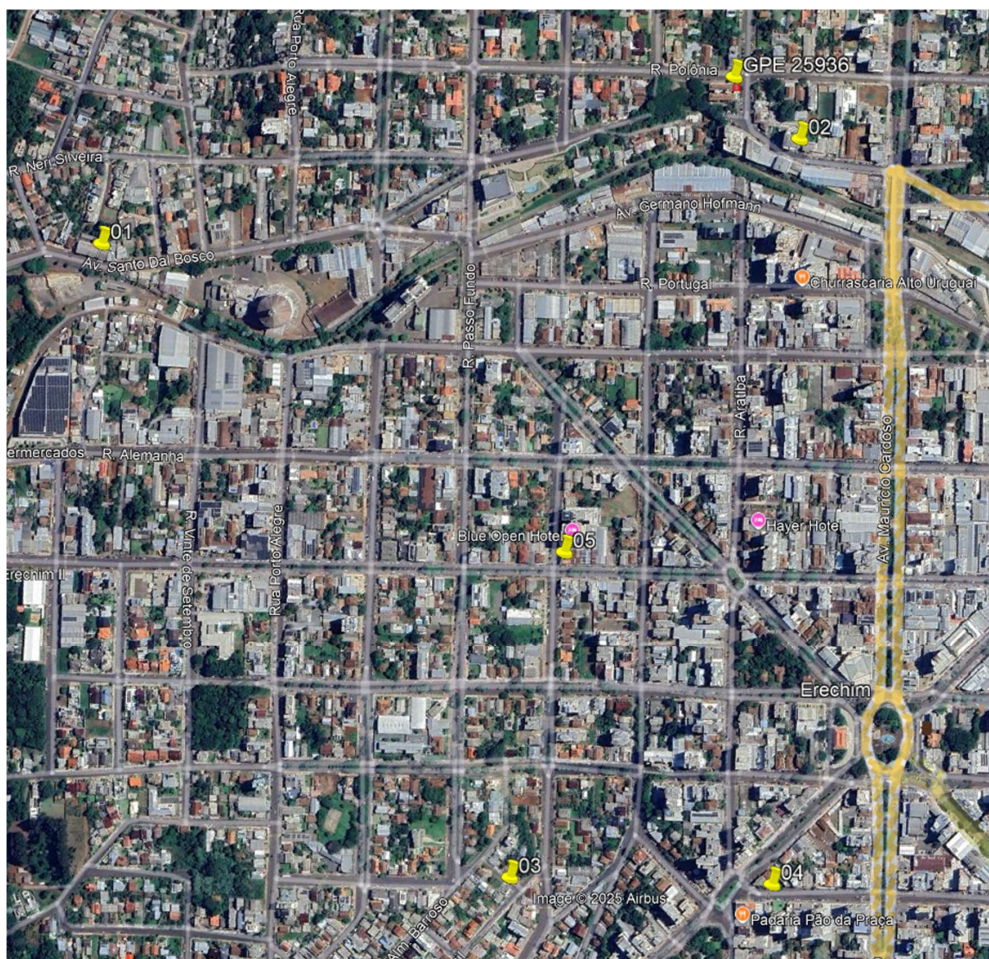




Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

14.3 MEMÓRIA DE CÁLCULO

dado		area terreno	V um	Valor	info
1	Dal Molin	91,90	5.223,07	480.000,00	Prigol (54) 9368.6881
2	Avenida Santo Dal Bosco, 131, Sala comercial,	84,00	2.976,19	250.000,00	Erechim Imov (54) 9 9900 7340
3	Assis Brasil	182,00	3.791,21	690.000,00	Prigol (54) 9368.6881
4	Rua Rui Barbosa - Galeria Palladium 114	75,00	5.333,33	400.000,00	Erechim Imov (54) 9 9900 7340
5	Rua Italia, Centro	233,00	5.150,21	1.200.000,00	Erechim Imov (54) 9 9900 7340



Todos os dados encontram-se num raio menor de 900m do avaliando.

Os calculos encontram-se no corpo do laudo, acima.





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

14.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	12		5	X	3	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.	
4	Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	X	0,50 a 2,00		0,40 2,50 ^a	
a - no caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea							
PONTUAÇÃO				9 Pontos			
Item 9.2.2.1 da NBR 14.653-2:2011							
(Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
c)	Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.						
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II			

PRECISÃO

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

Valor central estimado no modelo de regressão		4.415,75
Valores do intervalo de confiança	MAX	5.130,52
	MÍN	3.700,99
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	16,19%
	MÍN	-16,19%
Amplitude do intervalo de confiança		32,37%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU II





24130000074445

Nome do documento: Laudo 159 2025 GPE 25936 Erechim fator.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Luiz Fernando Daruy Oliveira
Leandro Peixoto Maia

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450750901
SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

13/05/2025 11:33:42
13/05/2025 12:23:36

